PARALLÈLE

Entre le bail à ferme et celui à domaine congéable.

BAIL À FERME.	BAIL à domaine congéable ou à convenant.
SA durée est ordinairement de neuf ans.	*Le bail à domaine congéable était aussi pour neuf ans.*
Le propriétaire se réserve les bois fonciers, et ne donne au fermier que les émondes.	*Le colon ou preneur à domaine congéable, n'avait aussi que les émondes.*
Le propriétaire fait rapporter contradictoirement avec le fermier, procès-verbal de l'état des terres, de la valeur des engrais, émondes, etc., dont celui-ci lui paie la rente avant d'entrer en jouissance.	*Le propriétaire du fond, de concert avec le colon ou domanier, donne une valeur aux engrais, émondes, édifices, superficies, etc. que celui-ci payait à l'autre avant d'entrer en jouissance.*
Dans le bail à ferme, le propriétaire assujettissait le fermier à suivre la cour et le moulin du seigneur de fief.	*Le colon y était également assujetti par le foncier.*

A l'expiration de la ferme, le propriétaire ou le nouveau fermier qui était à ses droits, faisait, contradictoirement avec le fermier sortant, procès-verbal de l'état des terres, engrais, etc. et ils se tenaient compte de la plus ou moins value.

A l'expiration du bail à domaine congéable ou à convenant, le propriétaire ou le nouveau colon qui avait obtenu de lui l'agrément de congédier l'ancien, faisait contradictoirement avec celui-ci, procès-verbal de l'état des terres, engrais, émondes, édifices, etc. et lui en payait la valeur.

Souvent un propriétaire n'avait point les moyens de faire les grosses réparations de sa métairie; dans ce cas le fermier ou métayer qui n'osait intenter une action contre lui, souffrait ainsi que ses bestiaux de l'intempérie des saisons. S'il bâtissait pour sa commodité, le propriétaire ne lui en tenait aucun compte.

Le colon dans ce cas avait bien de l'avantage sur le fermier, puisqu'il était intéressé à faire les réparations et améliorations, bien sûr d'en être avantageusement remboursé.

Quelle est la différence entre le bail à ferme et celui à domaine congéable ?

Dans le premier, le foncier reste toujours propriétaire des édifices; dans le second, il les aliéne pendant un temps déterminé, sous la réserve d'y rentrer en payant la valeur au colon, à dire d'experts.

Une des grandes objections contre la tenure à domaine congéable, est que l'action en congément excite et entre-

tient l'animosité entre les familles, qu'elle est souvent la cause de meurtres et d'incendies, le même inconvénient n'existe-t-il pas de fermier à fermier ? D'ailleurs, de ce que des brigands assassinent sur les routes, s'ensuit-il que l'on doive interdire la faculté de voyager ? La liberté de la presse a fait plus de mal que les congémens ; qui oserait proposer de la proscrire indéfiniment ?

L'inconvénient prétendu de l'action en congément serait bien compensé par l'avantage que retire l'agriculture du domaine congéable. Aucune terre n'est encore mieux cultivée que celles qui sont soumises au régime convenancier, et si quelques tenues à domaine congéable se trouvent en ce moment dégarnies de bois, il ne faut s'en prendre qu'à l'empressement des colons à profiter de la loi qui les leur accordait au mépris de la propriété, et à la persuasion où ils étaient qu'elle serait rapportée. Le colon ayant un plus grand intérêt à bien administrer que le fermier ordinaire, il est naturel qu'il gère avec plus de soin. La tenure à domaine congéable utile au propriétaire trop éloigné pour surveiller, ne l'est pas moins aux colons industrieux ; le congément même contre lequel quelques personnes s'élèvent, devient presque toujours une source d'aisance pour les colons qui ne manquent guère de placer les profits de leur bail et le prix des améliorations qu'ils ont faites dans un domaine plus considérable. Que l'on abolisse le congément, le cultivateur s'endort et l'agriculture perd un de ses plus puissans véhicules. Si la nature du contrat à domaine congéable que l'on féodalise si gratuitement ne suffisait pas pour en démontrer les avantages sur la simple ferme, qu'on demande aux fermiers s'ils ne feront pas de grands sacrifices pour être métamorphosés en colons ; je garantis qu'il n'en est pas un seul qui réponde négativement. J'en appelle au témoignage de ceux-mêmes qui montrent un zèle en apparence si désintéressé pour les domaniers.

Cependant pour ôter aux agitateurs et aux intriguans tout prétexte d'abuser les habitans des campagnes sur leurs propres intérêts, il serait peut-être à desirer que le conseil des 500 prît la résolution suivante :

Considérant que la propriété est le droit de jouir et de disposer de ses revenus, du fruit de son travail et de son industrie ; que c'est sur le maintien des propriétés que reposent la culture des terres, toutes les productions, tous moyens de travail, et l'ordre social.

ARTICLE PREMIER.

Le domaine congéable ainsi qu'il est connu dans les départemens du Morbihan, du Finistère et des Côtes du Nord ne s'appellera plus que bail à ferme à grand renable, et suivra les loix et usages qui concernent les baux à ferme dans le canton.

II. Tout propriétaire sera libre, comme par le passé, en donnant sa métairie à bail, d'aliéner les édifices au profit de son fermier, avec faculté de *réméré* de ces édifices à la fin du bail, en remboursant leur valeur et celle des améliorations à dire d'experts avant la sortie du fermier.

LOUIS, *Homme de Loi.*